



ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº7 DE MARBELLA

c/Doha, Nº5

NUMERO DE CUENTA DE CONSIGNACIONES 4744

Tlf: 952 91 32 83 / 86 662 97 96 38 /39, Fax: 951.891.376

Email:

Número de Identificación General: 2906942C20160000757

Procedimiento: Juicio Verbal (250.2) 139/2016. Negociado: 06

S E N T E N C I A Nº 180/2016

En Marbella, a veintiocho de diciembre de dos mil dieciséis

Vistos por Dª Irene Morales Gómez, Jueza del Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Marbella y su Partido, los presentes autos de Juicio Verbal, registrados con el número 139/2016, promovidos por Dª [REDACTED] representada por el Procurador de los Tribunales D. José Luis Torres Beltrán y asistida por el Letrado D. Álvaro Santos Maraver, contra AYUNTAMIENTO DE MARBELLA, representado por la Procuradora Dª Marta Cuevas Carrillo y asistido de la Letrada Dª Inmaculada Calvo López, por reclamación de rentas impagadas en contrato de arrendamiento, en la cuantía de 85.026,77 euros.

ANTECEDENTES DE HECHO


PRIMERO.- El Procurador de los Tribunales D. José Luis Torres Beltrán en nombre y representación de Dª [REDACTED] formuló ante este Juzgado demanda de juicio verbal en la que alegando los hechos y los fundamentos de derecho que estimó de aplicación al caso, terminó suplicando a este Juzgado que se dictara sentencia por la que se condene al demandado al pago a la actora de la cantidad de 85.026,77 euros de principal (renta base, más IVA, menos retenciones), correspondiente a la renta de alquiler desde el 1 de enero de 2005 hasta el 31 de enero de 2013, más los intereses de los artículos 6 y 7 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre y subsidiarios el interés legal de dichas sumas, desde la fecha de su reclamación extrajudicial, el día 23 de marzo de 2010; y, a partir de dicha fecha, a contar desde el devengo mensual de las rentas de alquiler comprendidas entre el 1 de abril de 2010 a 31 de octubre de 2013, se condene al demandado al pago de los intereses de los artículos 6 y 7 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre y, con carácter subsidiario, el interés legal; condenando al demandado a estar y pasar por esta declaración y al pago de las cantidades adeudadas y costas procesales.

Subsidiariamente al punto 1 anterior, se condene al demandado al pago de la cantidad de 69.757,90 euros de principal (renta base menos retenciones), correspondiente a la renta de alquiler desde el 1 de enero de 2005 al 31 de octubre de 2013, más los intereses de los artículos 6 y 7 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre y subsidiarios el interés legal de dichas sumas, desde la fecha de su reclamación extrajudicial, el día 23 de marzo de 2010; y, a partir de dicha fecha, a contar desde el devengo mensual de las rentas de alquiler comprendidas entre el 1 de abril de 2010 a 31 de octubre de 2013, se condene al demandado al pago de los intereses de los artículos 6 y 7 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre y, con carácter



Código Seguro de verificación: UyueyPYtEUuIH6KquatIBw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	IRENE MORALES GOMEZ 28/12/2016 13:56:01	FECHA	28/12/2016
	MARIA PILAR PEREZ RUIZ 28/12/2016 14:02:40		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	1/7


UyueyPYtEUuIH6KquatIBw==



subsidiario, el interés legal; condenando al demandado a estar y pasar por esta declaración y al pago de las cantidades adeudadas y costas procesales.

Subsidiariamente al punto 2 anterior, condene al demandado al pago a la actora de la cantidad de 69.619,69 euros de principal (renta base, más IVA, menos retenciones), correspondiente a la renta de alquiler desde el 1 de enero de 2005 al 31 de octubre de 2013, más los intereses de los artículos 6 y 7 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre y subsidiarios el interés legal de dichas sumas, desde la fecha de su reclamación extrajudicial, el día 23 de marzo de 2010; y, a partir de dicha fecha, a contar desde el devengo mensual de las rentas de alquiler comprendidas entre el 1 de abril de 2010 a 31 de octubre de 2013, se condene al demandado al pago de los intereses de los artículos 6 y 7 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre y, con carácter subsidiario, el interés legal; condenando al demandado a estar y pasar por esta declaración y al pago de las cantidades adeudadas y costas procesales.

Subsidiariamente al punto 3 anterior, condene al demandado al pago a la actora de la cantidad de 54.684,95 euros de principal (renta base menos retenciones), correspondiente a la renta de alquiler desde el 1 de enero de 2005 al 31 de octubre de 2013, más los intereses de los artículos 6 y 7 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre y subsidiarios el interés legal de dichas sumas, desde la fecha de su reclamación extrajudicial, el día 23 de marzo de 2010; y, a partir de dicha fecha, a contar desde el devengo mensual de las rentas de alquiler comprendidas entre el 1 de abril de 2010 a 31 de octubre de 2013, se condene al demandado al pago de los intereses de los artículos 6 y 7 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre y, con carácter subsidiario, el interés legal; condenando al demandado a estar y pasar por esta declaración y al pago de las cantidades adeudadas y costas procesales.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, se dio traslado al demandado para que contestase a la demanda en el plazo de diez días, lo que hizo en el sentido de oponerse a la misma y tras alegar los hechos y los fundamentos de derecho que estimó de aplicación al caso, terminó suplicando a este Juzgado se dictase sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda deducida de contrario y se absuelva al demandado de las pretensiones, con expresa condena en costas a la parte actora.

TERCERO.- Llegado el día señalado para la vista, comparecieron ambas partes en legal forma y tras ratificarse en sus escritos de demanda y contestación y tras resolverse la continuación del procedimiento tras la resolución de las excepciones procesales planteadas, lo que consta debidamente registrado en soporte apto para la grabación y reproducción del sonido y de la imagen, con el resultado que obra en autos, y una vez admitidas las pruebas propuestas por las partes y que se entendieron pertinentes, y practicadas las admitidas, se dio por terminada la vista, quedando los autos conclusos para sentencia.

CUARTO.- En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Antes de entrar a resolver el fondo del asunto, es necesario entrar a valorar las excepciones de fondo alegadas por la parte demandada en su escrito de contestación. Respecto a la falta de legitimación activa *ad causam* y por ende pasiva alegada



Código Seguro de verificación: UyueyPYtEUuIH6KquatIBw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	IRENE MORALES GOMEZ 28/12/2016 13:56:01	FECHA	28/12/2016
	MARIA PILAR PEREZ RUIZ 28/12/2016 14:02:40		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	2/7



UyueyPYtEUuIH6KquatIBw==



por la parte demanda, entiende esta parte que la parte actora no acredita su condición de arrendadora.

La demanda se ejercita en virtud del contrato de arrendamiento verbal suscrito por [redacted] y D. [redacted] respecto de cuatro locales, fincas registrales nº [redacted] del Registro de la Propiedad nº 2 de Marbella. Dicho contrato fue formalizado en Acuerdo de Comisión Permanente del Ayto. de Marbella de fecha 3 de septiembre de 1976. El acuerdo de la Comisión Permanente del Ayuntamiento de fecha 3 de septiembre de 1976 aportado como Documento nº 2 de la demanda establece que se acuerda "alquilar a [redacted] unos locales sitos en [redacted] con una superficie total de 300m2 en el precio mensual de 30.000 ptas. Y a partir del día 1 de octubre del presente año el precio será incrementado en un 10% anual sobre el precio inicial".

La actora, [redacted] es usufructuaria de la finca registral [redacted] y nudos propietarios sus tres hijos, D. [redacted], que aceptaron la subrogación en el contrato de arrendamiento, como así se acredita por nota simple del Registro de la Propiedad nº 2 de Marbella aportada como Documento nº 3 de la demanda y escritura de aceptación de herencia de fecha 9 de septiembre de 1994.

Las restantes fincas urbanas – [redacted] – son propiedad de [redacted] como así se acredita por nota simple del Registro de la Propiedad nº 2 de Marbella, aportada como documento nº 4, nº 5 y nº 6.

Siendo la actora usufructuaria del local arrendado al Ayuntamiento de Marbella, inscrito como finca registral [redacted] tiene la actora legitimación para la reclamación de la renta a abonar por el contrato de arrendamiento existente respecto a dicho local. Como más documental se aporta por la parte actora la carta dirigida por el Ayuntamiento de Marbella dirigida a la [redacted] de fecha 25 de noviembre de 2016 en la que el Concejal Delegado de Hacienda y Administración Pública pone de manifiesto la voluntad del arrendatario de renovar el contrato de arrendamiento "de los locales sitos en la barriada [redacted], suscrito con [redacted] [redacted] destinado hasta hace poco a [redacted], dando por finalizado el mismo en diciembre de 2016, por lo que el propio demandado está reconociendo la existencia del contrato de arrendamiento entre las partes y, por tanto, la legitimación activa y, por tanto, pasiva de las partes del presente procedimiento.


SEGUNDO.- En cuanto a la prescripción alegada por el demandado, la disposición transitoria tercera. Contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados antes del 9 de mayo de 1985. De la Ley de Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos establece que <<A) Régimen normativo aplicable. 1. Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por las normas del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 relativas al contrato de arrendamiento de local de negocio, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria>>.

La disposición adicional décima de la Ley establece que <<Todos los derechos, obligaciones y acciones que resulten de los contratos de arrendamiento contemplados en la presente ley, incluidos los subsistentes a la entrada en vigor de la misma, prescribirán,



Código Seguro de verificación: UyueyPYtEUuIH6KquatIBw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	IRENE MORALES GOMEZ 28/12/2016 13:56:01	FECHA	28/12/2016
	MARIA PILAR PEREZ RUIZ 28/12/2016 14:02:40		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	3/7


UyueyPYtEUuIH6KquatIBw==



cuando no exista plazo específico de prescripción previsto, de acuerdo con lo dispuesto en el régimen general contenido en el Código Civil>>.

El art. 1964 del Código Civil ha sido objeto de reforma por la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que establece en su disposición transitoria quinta sobre Régimen de prescripción aplicable a las relaciones ya existentes que <<El tiempo de prescripción de las acciones personales que no tengan señalado término especial de prescripción, nacidas antes de la fecha de entrada en vigor de esta Ley, se regirá por lo dispuesto en el artículo 1939 del Código Civil>>. Este artículo establece que <<La prescripción comenzada antes de la publicación de este Código se regirá por las leyes anteriores al mismo; pero si desde que fuere puesto en observancia transcurriese todo el tiempo en él exigido para la prescripción, surtirá ésta su efecto, aunque por dichas leyes anteriores se requiriese mayor lapso de tiempo>>.

Por tanto, sigue siendo aplicable el plazo de prescripción de 15 que para las acciones personales establecía el artículo 1964 del Código Civil antes de la reforma operada por la Ley 42/2015.

Se reclaman por la actora las rentas correspondientes desde el 1 de enero de 2005 al 31 de octubre de 2013, interponiendo la demanda en fecha de entrada 2 de febrero de 2016, por lo que la acción no está prescrita, al no haber transcurrido el plazo de quince años establecido legalmente al tiempo de interponerse la demanda.

TERCERO.- Resueltas las excepciones de fondo planteadas por la demanda, no estando prescrita la acción ejercitada por la actora y quedando acreditada la legitimación activa de la actora (y pasiva del demandado) para reclamar las rentas del contrato de arrendamiento del local [REDACTED], entrar a resolver la cuestión de fondo relativa a las rentas del contrato de arrendamiento de esta finca.


La Disposición transitoria segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, regula la normativa aplicable a los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985. Establece esta Disposición que <<A) Régimen normativo aplicable.1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por las normas relativas al contrato de inquilinato del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria. 2. Será aplicable a estos contratos lo dispuesto en los artículos 12, 15 y 24 de la presente ley. 3. Dejará de ser aplicable lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 24 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964>>.

En el acuerdo de la Comisión Permanente del Ayuntamiento de fecha 3 de septiembre de 1976 aportado como Documento nº 2 de la demanda se establece que se acuerda “alquilar a [REDACTED] unos locales sitos en [REDACTED] con una superficie total de 300m2 en el precio mensual de 30.000 ptas. Y a partir del día 1 de octubre del presente año el precio será incrementado en un 10% anual sobre el precio inicial”.

La renta fue fijada inicialmente en la cantidad de 30.000 pesetas, hoy 180,30 euros, pactándose un incremento del 10% anual sobre el precio inicial desde el día 1 de octubre del año 1976.



Código Seguro de verificación:UyueyPYtEUuIH6KquatIBw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	IRENE MORALES GOMEZ 28/12/2016 13:56:01	FECHA	28/12/2016
	MARIA PILAR PEREZ RUIZ 28/12/2016 14:02:40		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	4/7
 UyueyPYtEUuIH6KquatIBw==			



El art. 6.3 del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre que aprueba el texto refundido de la Ley de arrendamientos Urbanos aplicable al presente contrato de arrendamiento del año 1976, establece en cuanto a la naturaleza de los derechos del arrendador y arrendatario que <<3. Serán asimismo renunciables los beneficios que la Ley confiere al arrendador, lo sea de vivienda o de local de negocio, y a los arrendatarios y subarrendatarios de estos últimos, salvo el de prórroga del contrato de arrendamiento, cuyo derecho no podrá ser renunciado por el arrendatario>>.

En cuanto a la renta, establece su artículo 97 que <<La renta de las viviendas y locales de negocio que se arrienden después de la entrada en vigor de esta Ley será la que libremente estipulen las partes, aun cuando hubieren sido ocupados con anterioridad a esa fecha>> y el artículo 98 que <<La renta de las viviendas y locales de negocio a que se refieren los artículos anteriores podrá ser objeto de aumento o reducción por acuerdo de las partes>>.

En el contrato objeto del procedimiento las partes pactaron expresamente un aumento de la renta del 10% anual por lo que atendiendo a la voluntad de las partes plasmada en el contrato, dicho aumento es el aplicable.

Respecto a la reclamación del IVA por parte de la actora, en los contratos de arrendamiento de local de negocio en los que el arrendador es una persona física es aplicable el IVA y la retención por IRPF, por lo que considerando acreditada la existencia del contrato entre las partes, la renta reclamada tal y como consta en las facturas aportadas y la falta de pago de la renta comprendida desde enero de 2005 a octubre de 2013, corresponde al demandado abonar a la cantidad de 85.026,77 euros.

CUARTO.- En cuanto a la aplicación de los intereses de los artículos 6 y 7 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, el artículo 3 regula el ámbito de aplicación de dicha Ley estableciendo que <<Esta Ley será de aplicación a todos los pagos efectuados como contraprestación en las operaciones comerciales realizadas entre empresas, o entre empresas y la Administración, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, así como las realizadas entre los contratistas principales y sus proveedores y subcontratistas>>.

No siendo la actora una empresa, sino una persona física, no procede la aplicación de esta Ley, por lo que la cantidad reclamada devengará el interés legal conforme al art. 1108 del Código Civil.


Dicho interés se devengará desde la fecha de interposición de la demanda, es decir, desde 29 de enero de 2016, y no desde la reclamación efectuada por el [REDACTED] en fecha 23 de octubre de 2010 como sostiene la parte actora, dado que dicha reclamación se hace en nombre de [REDACTED] y respecto de los tres locales propiedad de ésta y no en nombre de la hoy actora.

QUINTO.- En materia de costas, si bien rige el principio de vencimiento objetivo para los juicios declarativos, la jurisprudencia ha venido declarando que en el supuesto de que no se estimen totalmente las peticiones de la demanda, la regla a seguir debía ser, en principio, la de no hacer condena en costas, salvo temeridad (que no se aprecia en el presente caso), conforme a lo dispuesto en el apartado 2º del art. 394 LEC. Pero cuando las pretensiones que no se acogen son meramente accesorias o de escasa entidad respecto de las



Código Seguro de verificación: UyueyPYtEUuIH6KquatIBw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	IRENE MORALES GOMEZ 28/12/2016 13:56:01	FECHA	28/12/2016
	MARIA PILAR PEREZ RUIZ 28/12/2016 14:02:40		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	5/7


UyueyPYtEUuIH6KquatIBw==



estimadas, resulta aplicable el criterio de la “estimación sustancial”, en cuya virtud, cuando el acogimiento de la demanda comprende en gran medida, cualitativa o cuantitativamente, lo postulado, aunque no lo sea totalmente, procede aplicar la norma del vencimiento-“victus virtoris”-en costas. (SAP Madrid, Sección 20, de 22 de julio de 2010 y STS, Civil Sección 1 de 6 de julio de 2010).

En el presente caso, las pretensiones de la parte actora se acogen prácticamente en su totalidad, tanto cualitativa como cuantitativamente, desestimándose únicamente la pretensión respecto a los intereses aplicables, por lo que procede acoger la citada doctrina de la estimación sustancial e imponer el pago de las costas a la parte demandada en aplicación el apartado 1º del art. 394 LEC, a tenor del cual *“En los procesos declarativos, las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que el tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho”*.

En virtud de los preceptos legales aplicados y demás de general y pertinente aplicación

FALLO

Que **ESTIMANDO SUSTANCIALMENTE** la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales D. José Luis Torres Beltrán, en nombre y representación de D^a [REDACTED] contra AYUNTAMIENTO DE MARBELLA debo condenar y condeno a este último a pagar a la actora la cantidad de 85.026,77 euros en concepto de rentas debidas por los meses de enero de 2005 a octubre de 2013, cantidad que devengará el interés legal desde la fecha de interposición de la demanda, es decir, desde 29 de enero de 2016; todo ello, con imposición de costas a la parte demandada.

Contra esta resolución cabe recurso de **APELACIÓN** ante la Audiencia Provincial de Marbella (artículo 455 L.E.C.). El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de **VEINTE DÍAS** hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, limitado a citar la resolución apelada, con expresión de los pronunciamientos que impugna (artículo 458 L.E.C.).


Para la admisión a trámite del recurso previamente deberá efectuarse constitución de depósito en cuantía de 50 euros, debiendo ingresarlo en la cuenta de este Juzgado de Banco Santander nº , indicando en las Observaciones del documento de ingreso que se trata de un recurso de apelación seguido del código ‘02’, de conformidad en lo establecido en la Disposición adicional Decimoquinta de la L.O 6/1985 del Poder Judicial, salvo concurrencia de los supuestos de exclusión previstos en la misma (Ministerio Fiscal, Estado, Comunidades Autónomas, Entidades Locales y organismos autónomos dependientes de todos ellos) o beneficiarios de asistencia jurídica gratuita.

Así por esta sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.



Código Seguro de verificación:UyueyPYtEUuIH6KquatIBw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	IRENE MORALES GOMEZ 28/12/2016 13:56:01	FECHA	28/12/2016
	MARIA PILAR PEREZ RUIZ 28/12/2016 14:02:40		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	6/7


UyueyPYtEUuIH6KquatIBw==



PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada fue la anterior Sentencia por el/la Sr./Sra. MAGISTRADA/JUEZ que la dictó, estando el/la mismo/a celebrando audiencia pública en el mismo día de la fecha, de lo que yo, el/la Letrado/a de la Administración de Justicia doy fe, en Marbella, a veintiocho de diciembre de dos mil dieciséis.

“En relación a los datos de carácter personal, sobre su confidencialidad y prohibición de transmisión o comunicación por cualquier medio o procedimiento, deberán ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia (ex Ley Orgánica 15/99, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal)”



Código Seguro de verificación:UyueyPYtEUuIH6KquatIBw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	IRENE MORALES GOMEZ 28/12/2016 13:56:01	FECHA	28/12/2016
	MARIA PILAR PEREZ RUIZ 28/12/2016 14:02:40		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	7/7



UyueyPYtEUuIH6KquatIBw==